

# DEA Ejendomme A/S

Erlevvej 89  
6100 Haderslev

Årsrapport  
20. april 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/12/2016**

---

**John Wehner**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DEA Ejendomme A/S

Erlevvej 89

6100 Haderslev

Telefonnummer: 30903030

e-mailadresse: [jw@jmam.dk](mailto:jw@jmam.dk)

CVR-nr: 36719575

Regnskabsår: 20/04/2015 - 30/06/2016

**Bankforbindelse**

Kreditbanken A/S

Nørregade 15

6100 Haderslev

DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 20. april 2015 – 30. juni 2016 for DEA Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 20. april 2015 – 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 06/12/2016

## Direktion

John Wehner  
Adm. Direktør

## Bestyrelse

John Wehner  
Hr.

Anita Wehner  
Fru.

Marc Wehner  
Hr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for DEA Ejendomme A/S for perioden 20. april 2015 – 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen hidfører fra salg af varer og serviceydelser og indregnes i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. JMAM Management IvS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber,

indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på .

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager JMAM Management IvS som administrationsselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til

amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 20. apr 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		78.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		187.584
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>266.500</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>266.500</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-33.311
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>233.189</b>
Skat af årets resultat .....	1	-51.302
<b>Årets resultat .....</b>		<b>181.887</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		181.887
<b>I alt .....</b>		<b>181.887</b>



# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		2.100.000
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.100.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>2.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		42.308
Andre tilgodehavender .....		1.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>43.308</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>43.308</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.143.308</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	1.000.000
Overført resultat .....		181.887
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.181.887</b>
Andre hensatte forpligtelser .....		41.269
Gæld til banker .....		882.438
Skyldig selskabsskat .....		10.033
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>933.740</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		27.681
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>27.681</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>961.421</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.143.308</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	-
Beregnet skyldig sambeskatning	10.033	
Årets regulering af udskudt skat	41.269	
Regulering vedrørende tidligere år	0	
	<u>51.302</u>	

## 2. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0		
Tilgang	1.912.416		
Afgang	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.912.416</b>		
Opskrivninger primo	0		
Årets opskrivning	187.584		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>187.584</b>		
Af- og nedskrivning primo	0		
Årets afskrivning	0		
Tilbageførsel ved afgang	0		
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.100.000</b>		

## 3. Registreret kapital mv.

Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 20. april 2015	1.000.000	0	1.000.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	181.887	181.887
Udbytte	0	0	0
<b>Saldo, 30 juni 2016</b>	<b>1.000.000</b>	<b>181.887</b>	<b>1.187.887</b>

#### 4. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kassekredit	789.009	0	789.009	789.009
Fælleslån lejlighed	93.429	6.000	87.429	63.429
	<b>882.438</b>	<b>6.000</b>	<b>876.438</b>	<b>852.438</b>

#### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive ejendoms- og investerings-virksomhed samt dermed relateret virksomhed.

#### 6. Oplysning om eventualaktiver

Eventualaktiver

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMAM Management IvS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 7. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

DEA Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Regressus Ltd, London ejer 100% af selskabet.

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen.

- Regressus Ltd, London.